

LAMPIRAN E.4

**GARISPANDUAN PENGAWALAN PERANCANGAN UNTUK PEMAJUAN DAN
TUKARGUNA BANGUNAN-BANGUNAN DI KAWASAN JALAN MACALISTER
DI ANTARA PERSIMPANGAN JALAN ANSON DAN PERSIMPANGAN JALAN
PERAK, PULAU PINANG.
(PELAN NO.: MPPP/PN-24)(PG/JM)(F2/93)**

1.0 Latar Belakang

Kawasan sepanjang Jalan Macalister di antara persimpangan dengan Jalan Anson dan Jalan Perak adalah satu kawasan kediaman yang mempunyai beberapa “high-class mansion” yang dibina oleh towkay-towkay kaya dahulu.

Kawasan ini adalah dizonkan untuk tujuan “Residential” melalui Pelan Perlingkungan Sementara 1/73. Walau bagaimanapun, terdapat tekanan yang hebat untuk tujuan aktiviti-aktiviti perniagaan di kawasan ini oleh sebab kawasan ini adalah berdekatan dengan pusat perdagangan George Town.

Justeru, garis panduan ini adalah diperlukan untuk mengawal dan mengatur perubahan-perubahan tersebut. Garis panduan ini akan memberi panduan dan peraturan terhadap penukaran kegunaan kediaman yang sedia ada kepada kegunaan perniagaan atau kegunaan lain yang bersesuaian serta memberi perakuan untuk pemeliharaan bangunan-bangunan warisan di kawasan ini yang wajar dipelihara dan untuk pemajuan semula di tapak-tapak lain.

Sebarang penukaran kegunaan bangunan atau tanah, pindaan/ tambahan kepada bangunan sedia ada atau pemajuan memerlukan kebenaran merancang/ kelulusan pelan bangunan daripada Majlis Perbandaran Pulau Pinang sebelum ia boleh dijalankan. (Kawasan garis panduan ini adalah seperti ditunjukkan dalam pelan garis panduan No. MPPP/PN-024(PG/JM)(F2/93)

2.0 Jenis Kegunaan

2.1 Bangunan-bangunan di kawasan Jalan Macalister (iaitu antara persimpangan Jalan Anson dan persimpangan Jalan Perak) yang dikenalpasti **sebagai bangunan-bangunan warisan** adalah seperti berikut:-

- i. 123 Jalan Macalister
- ii. 228 Jalan Macalister
- iii. 240 Jalan Macalister
- iv. 119 Jalan Macalister

Tetapi bangunan-bangunan sedia ada yang lain di sepanjang jalan ini adalah digalakkan untuk dipelihara.

- 2.2 Dalam tukarguna bangunan-bangunan warisan garispanduan yang berikut akan dipakai:-

Garispanduan Untuk Bangunan-Bangunan Warisan

- i) Keadaan rupa luar masa kini bangunan tersebut hendaklah dikekalkan dan tiada pindaan ke atas mana-mana bahagian hadapan bangunan (façade) dibenarkan, selain dari kerja-kerja yang perlu untuk mengekalkan dan menyelenggara bangunan untuk membaiki keadaan bangunan.
- ii) Sebarang tambahan atau sambungan kepada bangunan sediaada tertakluk kepada kelulusan Majlis.
- iii) Pindaan-pindaan di bahagian dalam boleh dibenarkan tertakluk kepada kelulusan Majlis.
- iv) Sebarang pemasangan semula bumbung hendaklah dari jenis bahan yang asal atau hampir asal
- v) Alat pengudaraan secara mekanikal atau sebahagian darinya tidak boleh kelihatan dari jalan raya.
- vi) Penggunaan semula yang berpandangan bagi sesuatu bangunan akan dibenarkan selagi keadaan rupa bangunan tidak terjejas atau berubah, tertakluk kepada syarat-syarat dalam para 3.1.

3.0 **Tukar Guna Bangunan**

3.1 Untuk tujuan pemeliharaan ciri-ciri sediaada di kawasan Jalan Macalister, sebarang tukarguna kepada bangunan perumahan sesebuah sediaada di kawasan ini termasuk bangunan-bangunan warisan yang telah dikenalpasti hendaklah dipertimbangkan berasaskan kepada merit kes individu dan tertakluk kepada syarat-syarat berikut:-

i) **Jenis dan Sekil Kegunaan**

Jenis dan sekil kegunaan yang dicadangkan hendaklah tidak bertentangan dengan alam sekitar kawasan ini baik dari segi pemandangan, kebisingan atau sebarang pencemaran lain diwujudkan.

Kegunaan yang boleh dibenarkan adalah seperti berikut:-

Jenis Kegunaan Yang Boleh Dibenarkan Untuk Tukarguna Bangunan Bagi Perumahan-Perumahan Sesiada Sediada Termasuk Bangunan-Bangunan Warisan Di Sepanjang Jalan Macalister Antara Jalan Anson Dan Jalan Perak

- a) Kediaman
- b) Persatuan
- c) Galeriseni
- d) Pejabat
- e) Kedai eksklusif seperti butik, bilik pameran, pusat barangan kemas
- f) Kelab persendirian/ eksklusif
- g) Institusi-institusi spt. Rumah kebajikan, rumah orang tua, klinik pakar
- h) Pusat pendidikan
- i) Kegunaan keagamaan
- j) Tadika/taman asuhan
- k) Rumah tumpangan/ hotel
- l) Kedai makan/ restoran

ii) **Ruang Tempat Letak Kereta**

Ruang tempat letak kereta menurut Undang-Undang Kecil Tempat Letak Kereta yang berkenaan hendaklah disediakan. Penyediaan ruang tempat letak kereta fizikal adalah digalakkan. Tempat letak kereta juga hendaklah terlindung daripada pandangan jalan dengan penggunaan lanskap yang bersesuaian.

iii) **Lanskap**

Pokok-pokok di dalam dan luar kawasan bangunan hendaklah dikekalkan

iv) **Papan tanda**

Papan tanda/papan nama dan lampu pada bangunan tidak boleh terlalu besar dan adalah tertakluk kepada Majlis. Papan tanda yang bersiri sendiri tidak dibenarkan. Lampu-lampu pemancar (flashing) dan neon serta "sky sign" tidak dibenarkan.

v) **Pindaan/Tambahan Bangunan**

Sebarang tambahan atau pindaan kepada bangunan sesiada hanya dibenarkan bergantung kepada merit cadangan tersebut mengikut garis panduan Majlis. Pindaan-pindaan di bahagian dalam boleh dibenarkan tertakluk kepada kelulusan Majlis. Kelulusan lantai bangunan tambahan tidak boleh melebihi 50% daripada keluasan lantai bangunan sesiada.

Ketinggian bahagian tambahan tidak boleh melebihi ketinggian bangunan sediaada. (Sekiranya tambahan adalah melebihi keluasan dan ketinggian ini, ia akan dianggap sebagai pemajuan semula dan garis panduan untuk pemajuan baru (rujuk Perkara 4-Mukasurat 5) akan dipakai)

vi) **Pelebaran Jalan Dan Cadangan Jalan Servis**

Pelebaran jalan dan cadangan jalan servis 20' adalah diperuntukan seperti ditunjukkan dalam pelan garis panduan No. MPPP/PN-024(PG/JM)(F2/93). Bagi permohonan tukarguna bangunan, seta tambahan kecil kepada bangunan, tanah yang terlibat oleh pelebaran jalan atau jalan susur tidak perlu diserahkan kepada Majlis. Sekiranya Majlis ingin melebarkan jalan sediaada/ jalan susur ini pada masa hadapan, kos untuk pelebaran jalan akan dituntut daripada tuan punya bidang hadapan (frontage) mengikut Seksyen 8 Akta Jalan, Parit Dan Bangunan 1974.

vii) **Alat Pengudaraan Mekanikal**

Alat pengudaraan secara mekanikal atau sebahagian darinya tidak boleh kelihatan dari jalan raya.

viii) **Bayaran Pemajuan (Infrastruktur)**

Dalam permohonan untuk kebenaran merancang dan pelan bangunan, tawaran bayaran pemajuan (infrastruktur) hendaklah dibuat oleh pemohon untuk pertimbangan Majlis mengikut kadar-kadar berikut:-

Untuk pertukaran bangunan bagi bangunan sediaada dan tambahannya.

- a) Untuk pertukaran kegunaan bangunan bagi bangunan sediaada dan tambahannya kepada perniagaan atau rumah tumpangan RM100.00 semeter persegi atau sebahagian daripadanya.
- b) Untuk pertukaran kegunaan bangunan bagi bangunan sediaada dan tambahannya kepada kegunaan institusi (termasuk pusat pendidikan) RM50.00 semeter persegi atau sebahagian daripadanya.
- c) Untuk pertukaran kegunaan tanah atau kawasan terbuka kepada kegunaan bukan kediaman contohnya restoran terbuka (tidak termasuk tempat letak kereta) RM50.00 semeter persegi atau sebahagian daripadanya.

Pengecualian bayaran pemajuan untuk kegunaan bangunan boleh diberi untuk kegunaan institusi atau keagamaan yang tidak berunsur keuntungan (non-pecuniary institution uses)

3.2 **Untuk Tukar Bangunan-Bangunan Dibenarkan Untuk Pertukaran Kegunaan Bangunan Bagi Pangsapuri Sediada Di Sepanjang Jalan Macalister Di Antara Jalan Anson Dan Jalan Perak**

- i) Kediaman
- ii) Persatuan
- iii) Galeri seni
- iv) Pejabat
- v) Kedai eksklusif spt. butik, bilik pameran, pusat barangan kemas
- vi) Kelab persendirian eksklusif

Garis panduan 3.1 ii),iii),iv),vi),vii) dan viii) adalah terpakai juga.
(Garis panduan 3.1 v) tidak terpakai)

4.0 **Pemajuan Baru**

Pemajuan-pemajuan baru di kawasan Jalan Macalister iaitu di antara persimpangan Jalan Anson dan Jalan Perak adalah tertakluk kepada syarat-syarat yang berikut:

i) **Jenis dan Sekil Kegunaan**

Jenis dan sekil kegunaan yang dicadangkan tidak boleh bertentangan dengan alam sekitar kawasan ini baik dari segi pemandangan dan juga dari segi kebisingan serta tidak menimbulkan sebarang pencemaran.

Kegunaan yang boleh dibenarkan adalah seperti berikut:-

Jenis Kegunaan Yang Boleh Dibenarkan Bagi Pemajuan baru di sepanjang Jalan Macalister di antara Jalan Anson dan Jalan Perak

Jenis	Kegunaan yang boleh dibenarkan sekiranya dirancang dengan sempurna
1. Kediaman 2. Persatuan 3. Galeri seni 4. Pejabat 5. Kedai eksklusif seperti butik, bilik pameran, pusat barangan kemas 6. Kelab persendirian/ eksklusif	1. Institusi-institusi seperti rumah kebajikan, rumah orang tua, klinik pakar. 2. Pusat pendidikan 3. Keagamaan 4. Rumah tumpangan/hotel/pangsapuri perkhidmatan

ii) **Nisbah Plot**

Untuk pemajuan yang bercampur atau bukan kegunaan kediaman nisbah plot dibenarkan ialah **1:1**, nisbah plot yang lebih tinggi

sehingga nisbah plot maksimum 3:1 boleh diluluskan tertakluk kepada semua peraturan dan garis panduan lain dipatuhi dan kepada tawaran bayaran pemajuan (infrastruktur) mengikut kadar yang disebut dalam para 4 x).

Untuk pemajuan kediaman, ketumpatan yang dibenarkan ialah **37 unit per hektar** dengan ketumpatan maksimum **74 unit sehektar**. Tawaran bayaran pemajuan (infrastruktur) hendak dibuat untuk pemajuan yang melebihi 37 unit sehektar atau 4070mp sehektar mengikut kadar seperti disebut dalam para 4 ix). Dasar ruang lantai sepadan boleh dipakai.

iii) **Perlebaran Jalan Dan Cadangan Jalan Servis**

Perlebaran jalan yang berukuran 20 kaki adalah diperuntukan seperti ditunjukkan dalam pelan garis panduan No. MPPP.PN-024(PG/JM)(F2/93). Jalan hendaklah dibina dan tanah hendaklah dipecahsempadan untuk perlebaran jalan dan jalan jalan servis dan diserahkan kepada Kerajaan sebelum Sijil Penghunian dapat diberikan.

iv) **Garisan Dan Anjakan Bangunan ***

Garisan bangunan 40 kaki dari simpang jalan servis hendaklah diikuti. Sebarang struktur atau tambahan bangunan tidak dibenarkan melanggar kawasan garisan bangunan tersebut.

Di sepanjang sempadan tepi dan belakang, jarak bersih mengikut ketinggian bangunan-bangunan hendaklah disediakan sepertimana garis panduan sediada untuk bangunan bertingkat:-

Tinggi bangunan	Jarak bersih minimum (diukur dari sempadan lot hingga ke unjuran paling jauh bangunan itu)
sehingga 4 tingkat	10 kaki
5 tingkat	15 kaki
6 tingkat	20 kaki
7 tingkat	25 kaki
8 tingkat	30 kaki
9 tingkat	35 kaki
10 tingkat	40 kaki
>10 tingkat	50 kaki

** Nota: Sila rujuk Pindaan Garis Panduan Anjakan Bangunan Tinggi Dari Sempadan Guna Sama (Lampiran K.2)*

v) **Ruang Tempat Letak Kereta**

Ruang tempat letak kereta fizikal menurut Undang-Undang Kecil Tempat Letak Kereta yang berkenaan hendaklah disediakan dengan sepenuhnya. Tempat letak kereta juga hendaklah terlindung daripada pandangan jalan dengan penggunaan lanskap yang bersesuaian. Sumbangan kewangan sebagai mengantikan penyediaan ruang tempat letak kereta akan diterima.

vi) **Lanskap**

Pokok-pokok di dalam dan di luar kawasan bangunan hendaklah dikekalkan. Lanskap kawasan sekitar bangunan adalah digalakkan.

vii) **Papan tanda**

Pengawalan papan tanda/papan nama dan lampu pada bangunan tidak boleh terlalu besar dan adalah tertakluk kepada kelulusan Majlis. Papan tanda yang berdiri sendiri tidak dibenarkan. Lampu-lampu pemancar (flasing) dan neon serta "sky sign" tidak dibenarkan.

viii) **Alat Pengudaraan Mekanikal**

Alat pengudaraan secara mekanikal atau sebahagian darinya tidak boleh kelihatan dari jalanraya.

ix) **Bayaran Pemajuan (Infrastruktur)**

Dalam permohonan untuk kebenaran merancang dan pelan bangunan, tawaran bayaran pemajuan (infrastruktur) hendaklah dibuat oleh pemohon untuk pertimbangan Majlis mengikut kadar-kadar berikut:-

a) Untuk Pemajuan Kediaman

Peningkatan ketumpatan daripada ketumpatan yang dibenarkan iaitu 37 unit sehektar atau Ruang Lantai sepadan seluas 4070 meter persegi sehektar;

RM 75.00 semeter persegi atau sebahagian daripadanya.

b) Untuk Pemajuan Perdagangan/Perniagaan

i) Pertukaran kegunaan tanah kepada perdagangan/ perniagaan

RM100.00 semeter persegi atau sebahagian dari kawasan tanah

- ii) Peningkatan kepada nisbah plot melebihi nisbah plot dibenarkan iaitu 1:1;
RM110.00 semeter persegi atau sebahagian daripada luas lantai.
- c) Untuk Pemajuan Institusi (termasuk persatuan/ pendidikan)
 - i) Pertukaran kegunaan tanah kepada institusi;
RM50.00 semeter persegi atau sebahagian daripada kawasan tanah.
 - ii) Peningkatan kepada nisbah plot melebihi daripada nisbah plot yang dibenarkan iaitu, nisbah plot 1:1;
RM110.00 semeter persegi atau sebahagian daripada luas lantai.

5.0 Tarikh Pelaksanaan

Tarikh pelaksanaan garis panduan ini adalah tarikh ianya diterimapakai oleh Majlis secara sah iaitu pada 09.09.1993




MAJLIS PERBANDARAN
PULAU PINANG

JABATAN PERANCANGAN
BANDAR DAN PEMBANGUNAN

GARISPANDUAN PENGAWALAN
PERANCANGAN UNTUK PEMAJUAN DAN
TUKARGUNA BANGUNAN-BANGUNAN DI
KAWASAN JALAN MACALISTER DI
ANTARA PERSIMPANGAN JALAN ANSON
DAN PERSIMPANGAN JALAN PERAK,
PULAU PINANG

(Pelan No. MPPP/PN -024(PG/JM)(F293))

PETUNJUK

-  JALAN SERVIS YANG
DICADANGKAN (20')
-  GARISAN BANGUNAN YANG
DICADANGKAN (40')
-  BANGUNAN WARISAN

